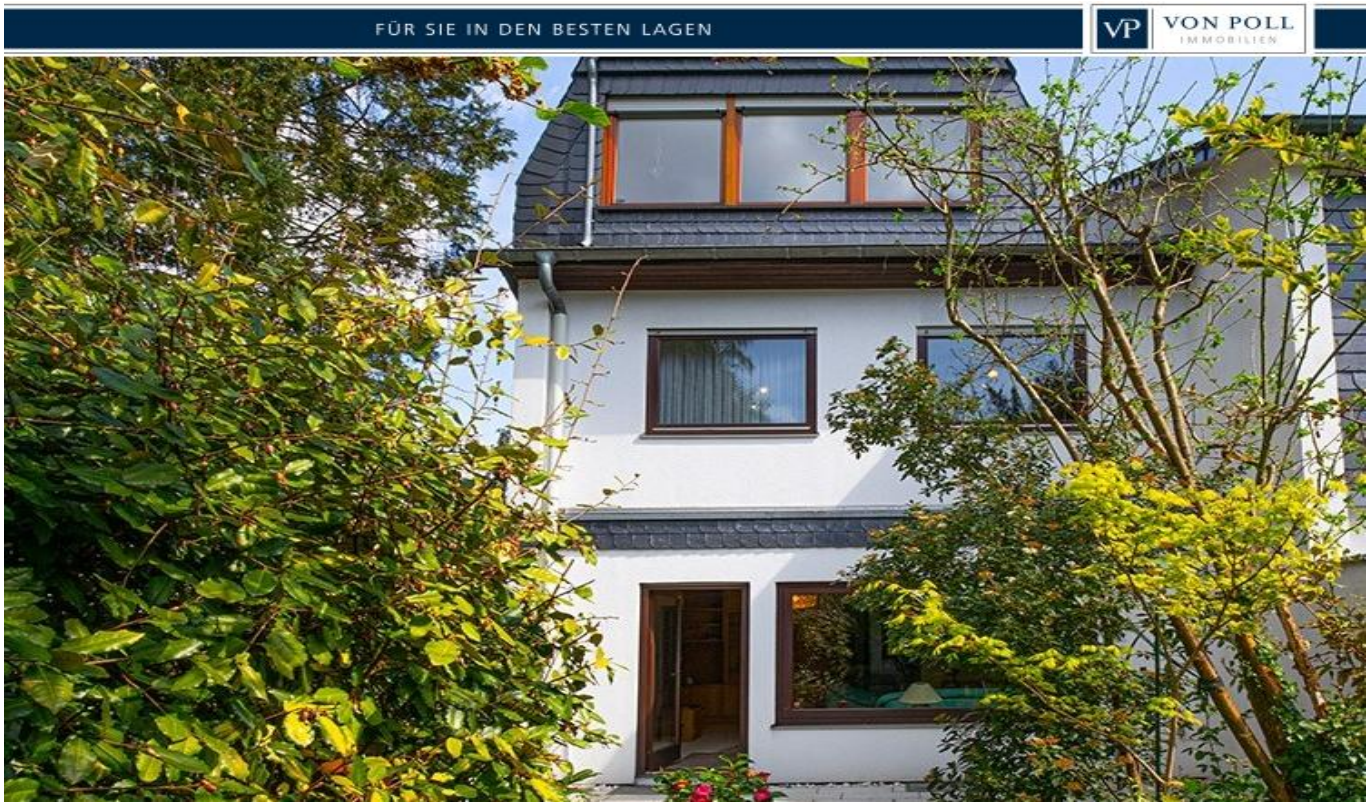
Bergisch Gladbach – Refrath

Refrath: Wohnhaus in bester Lage mit ca. 160?m² und Vollunterkellerung

Objektnummer: 25066010



KAUFPREIS: 535.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 394 m²

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25066010
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975

Kaufpreis	535.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	174.79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Straße in zentraler Refrather Lage. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Haus der Firma Nordhaus, das im Jahr 1975 als Holzständerwerk erbaut wurde.

Für die neuen Eigentümer gilt es eine Modernisierung nach eigenem Geschmack durchzuführen und somit diesem Einfamilienhaus ihren persönlichen Stil und Charakter zu verleihen.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage sowie das nach Westen ausgerichtete Grundstück. Für eine Familie stehen ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Der Dachbereich wurde im Jahr 2002 ausgebaut und mit einer großen Gaube versehen, so dass ein ca. 30 m² großes, helles Studio entstanden ist.

Kindergärten und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Die Aufteilung der Räumlichkeiten lässt eine vielseitige Nutzung zu. Hier findet auch die größere Familie ein schönes Zuhause.

Eine Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz runden dieses Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Ausstattung und Details

•Familiengerechte Raumaufteilung
•4 Schlafzimmer
•Dachausbau in 2002 inkl. Dämmung
•Rollläden, überwiegend elektrisch
•Sehr gepflegter Gesamtzustand
•Garage mit elektrischem Sektionaltor
•Zusätzlicher Außenstellplatz
•Eingewachsenes Grundstück
•Gepflegtes Gartenhaus
•Ölheizung mit Niedertemperaturkessel

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage im Stadtteil Refrath von Bergisch Gladbach. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgewiesen und zeichnet sich durch ein gepflegtes, familienfreundliches Wohnumfeld aus.

Dank der fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Kindergärten und Schulen bietet der Standort eine sehr gute Nahversorgung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bus- und Stadtbahnhaltestellen sowie die Nähe zur A4 ermöglichen eine zügige Verbindung ins Kölner Stadtgebiet und darüber hinaus.

Die Kölner Innenstadt, wie auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 15 Minuten erreichbar. Die fußläufig gut erreichbare Straßenbahn der Linie 1 fährt in nur 20 Minuten an den Kölner Neumarkt. Die Buslinie 451 sowie der N44 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert der Lage. Der Königsforst und das Waldgebiet Frankenforst bieten ideale Bedingungen für Naturliebhaber – sei es zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Sportanlagen, Spielplätze und familienfreundliche Angebote in der Umgebung unterstreichen die Lebensqualität dieses Wohnstandorts.

Insgesamt eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, naturnaher Erholung und gewachsener Infrastruktur – optimal für Familien, Berufstätige und alle, die Lebensqualität im Grünen suchen.

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 174.79 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25066010 - 51427 Bergisch Gladbach – Refrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com